

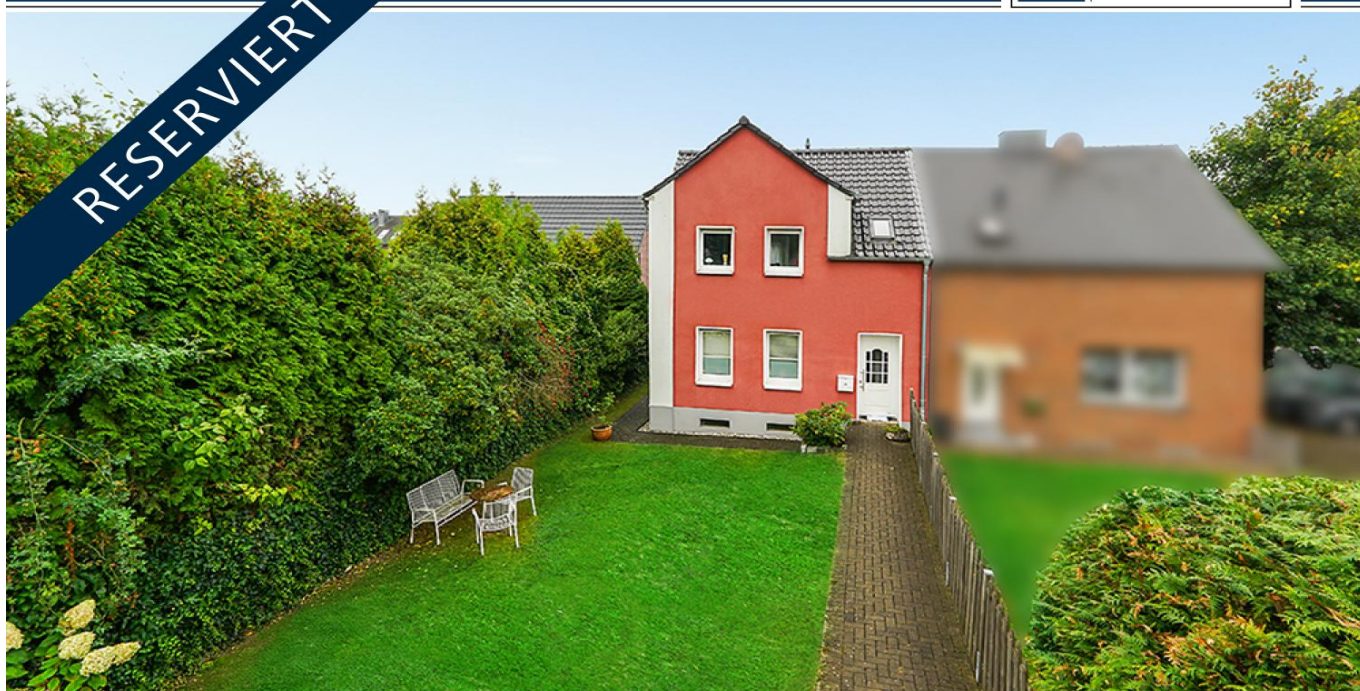
Moers / Vinn – Vinn

# Kapitalanlage oder spätere Eigennutzung

## \*Traumschöne kernsanierte DHH-im-Herzen-von-Vinn\*

Objektnummer: 25070018

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 438 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25070018                  |
| Wohnfläche   | ca. 128 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1905                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 499.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | vollständig renoviert                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 34 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 80.50 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 16.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1905              |



Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

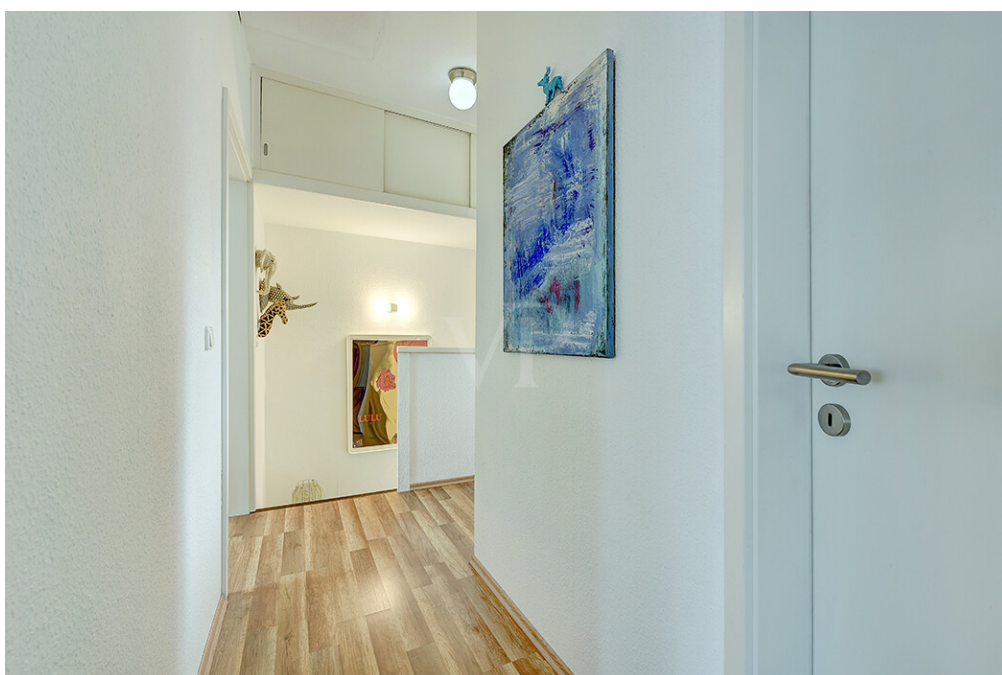
## Die Immobilie





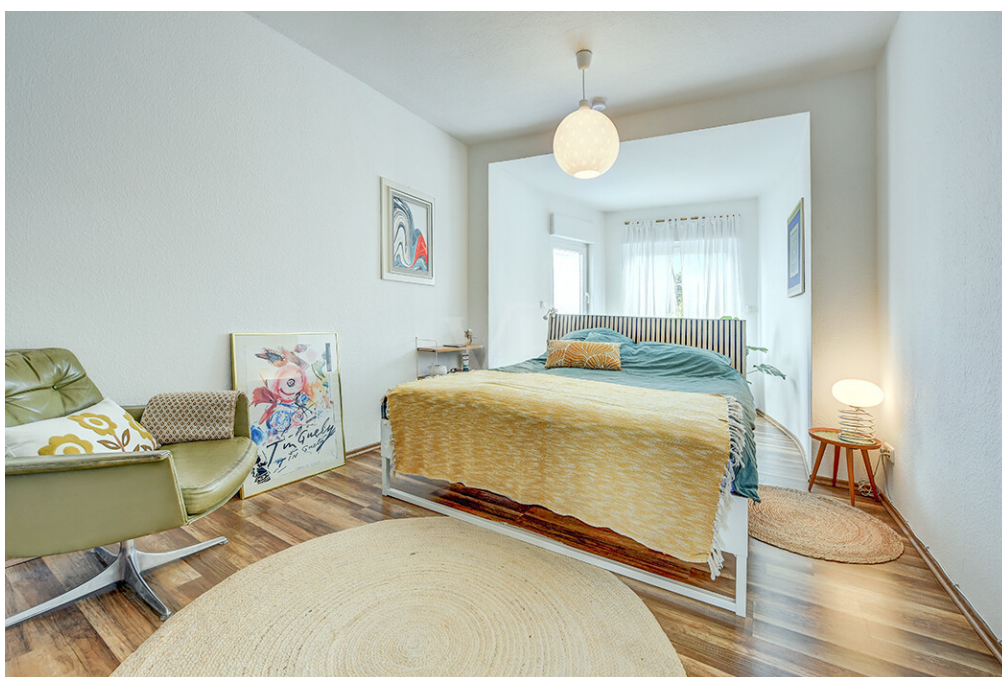
Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn**

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird die, gepflegte teilunterkellerte, vermietete Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 164 m². Das Haus wurde im Jahr 1905 fertiggestellt und 2011 kernsaniert und erweitert. Es befindet sich in einem Top Zustand.

Mit insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Das Haus hat eine besondere Aufteilung, die viele Möglichkeiten bietet, vor allem, wenn man auf der Erdgeschosebene ein großes Zimmer mit eigenem Bad benötigt (Familienangehörige mit einem Handycap oder kleines Büro), oder ein Elternteil mit einzieht das sein eigenes kleines Reich benötigt!

Es gibt vier Schlafzimmer, eines im EG mit Bad en Suite und drei im 1. OG mit einem weiteren Bad für alle. Diese Zimmer dienen perfekt als Rückzugsorte. Das zusätzliche Badezimmer im Obergeschoss ist mit Wanne, sowie WC ausgestattet und verfügt über ein Giebfenster, sodass hier ebenfalls die perfekten Licht- und Belüftungsverhältnisse gegeben sind.

Als besonderes architektonisches Detail ist erwähnenswert, dass der Wohn- und Essbereich durch einen Anbau vergrößert wurde und durch ein Oberlicht traumhaft hell ist.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen. Des Weiteren verfügt das Haus über eine wunderschöne, gepflegte Außenanlage, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier lassen sich verschiedene Zonen im Garten einrichten (Spielbereiche, Ruhezonen oder ein kleiner Gemüsegarten etc.)

Autoliebhaber schreien ebenfalls Hurra, denn zwei Garagen gehören mit zur Immobilie und hinterm Haus befindet sich ein Außenstellplatz im Garten.

Man lebt hier vom Schlosspark und der Moerser Innenstadt wenige Gehminuten entfernt. Die Stadt liegt Ihnen mit allen Annehmlichkeiten quasi vor der Tür.

Das Haus eignet sich ideal für Paare oder Familien, die eine solide Immobilie in

angesagter Lage suchen.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie vermietet ist. Bei alleinigen Außenbesichtigungen bitten wir Sie, die sehr freundlichen Mieter nicht zu stören, oder eigenmächtig das Grundstück zu betreten!!!

Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und kann Ihnen ein angenehmes und komfortables Zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.



Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1905, 2011 kernsaniert mit neuem Anbau
- Dach (2011)
- Haus ist massiv errichtet, mit 45-er Mauerwerk, Keller wurde 2011 innen saniert, mit Mauer gegengemauert
- Fenster Kunststoff weiß, doppelverglast, Rollo komplett elektrisch
- EG Wohnzimmer Schiebe-Hebeanlage
- Heizung:
  - Gasheizung 2010
- Elektro / Wasser:
  - Unterverteilung, sowie Wasser-/ Abwasser und Steigleitungen 2011 erneuert
- Bäder:
  - EG Hauptbad - mit Wanne und Dusche, sowie Fenster, erneuert
  - EG Gäste WC: erneuert
  - OG: Wanne und Velux Fenster
- Gartenanlage:
  - 1 Terrassenanlage, mit Bangkirai, darunter Steine
  - Hauswasserwerk
- Keller:
  - teilunterkellert
  - Anbau nicht unterkellert
- Bodenbeläge:
  - Laminat (EG, OG, Bad OG)
  - Fliesen, anthrazit (EG-Flur, Bad im EG + Gäste-WC+Küche)
- Treppenhaus:
  - Holztreppe
- Garagen:
  - 2 Fertiggaragen (je 3x6 m) mit elektr. Schwingtor
  - 1 Außenstellplatz

Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Alles zum Standort

Das dargestellte DHH finden Sie in ruhiger Wohnlage von Moers im Ortsteil Vinn. Diese ist in unmittelbarer Nähe zur Moerser Innenstadt gelegen, sowie dem Schlosspark. Darüber hinaus sind Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen, sowie Einkaufsmöglichkeiten gut zu erreichen. Die Krankenhäuser sind ebenfalls in der Nähe. Diverse Sportvereine sind in der Umgebung und vielen Freizeitaktivitäten kann man hier nachgehen. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie an die Autobahnen A 40, A 57 und die A 42 gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte.



Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25070018 - 47441 Moers / Vinn – Vinn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)